QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Mejju, 2024

Numru 7

Rikors Numru 120/22TA

Paola Saliba (K.I. 337747 M)

vs

L-Avukat tal-Istat

Mario Spiteri (K.I. 666158 M), Caroline Spiteri (K.I. 268068 M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Paola Saliba (ir-rikorrenti) tal-25 ta' Frar 2022 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. "Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond Hyacinth,Flat number 6,33,Spinola Road,San Giljan (Dok A) u (Dok B);

2. Illi l-imsemmi fond kien gie koncess lil Mario Spiteri u Caroline Spiteri b`titolu ta` kera, fis-sena 1988,fejn sussegwentament,il-partijiet iffirmaw skrittura privata f`dan ir-rigward datata tlettax (13) ta' Novembru 2007, hawn annessa u mmarkata bhala "Dok C";

3. Illi l-inkwilini ilhom jokkuppaw il-fond suriferit ghal aktar minn tletin sena, taht titolu ta` kera stabbilit u mizmum taht id-dispozizzjonijiet tal-

Kapitolu 69, senjatament l-Artikolu 3, u d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 16, senjatament l-Artikolu 1531C.

4. Illi l-ligijiet suriferiti,ma ppermettewx li l-kera tigi aggustata skont ir-rati tas-suq jew li s-sid ikun jista` jirriprendi l-post lura,u ghalhekk il-kera mhallsa hija sproporzjonata ferm meta mqabbla mar-rati fis-suq hieles ta` proprjetajiet simili fl-istess zmien. Di fatti llum l-intimati jhallsu l-kera irrizorja ta` mitejn u hames Ewro (€205) fis-sena bil-quddiem, u dan kif anke jirrizulta mir-ricevuti hawn annessi u mmarkati bhala "Dok D".

5. Illi ma hemmx dubju illi l-ammont ta` kera li qieghda tigi imposta fuq l-esponenti tikkostitwixxi piz sproporzjonat fuqha ghall-beneficcju uniku tal-intimati Spiteri;

6. Illi r-rikorrenti ma setghu qatt jipprendu l-fond lura u dan abbazi tal-Artikolu 3 tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta` Malta;

7. Illi r-rikorrenti jsostnu l-isfurzar ta` tigdid tal-kirja fuqhom, maghdud mar-rata baxxa ta` kera kif premess, huwa manifestament ingust u johloq pregudizzju ghad-drittijiet propjetarji taghhom, kif ukoll zbilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u s-sid;

8. Illi ghalhekk, bl-applikazzjoni tal-ligi imsemmija, ir-rikorrenti gew u ghadhom jigu mcahhda mid-dritt fondamentali ta` tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif sanciti taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

9. Illi jigi finalment ipprecizat illi f`dan l-istadju u kontestwalment ma`din il-kawza, izda dan minghajr ebda pregudizzju u minghajr ebda rinunzja ghal kull jedd u/jew rimedju ulterjuri li jista jkollhom, ir-rikorrenti tal-Ligijiet ta` Malta, billi jitolbu zieda fil-kera mhallsa mill-intimati Spiteri, sa massimu ta` 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuh.

GHALDAQSTANT, in vista tal-premess,ir-rikorrenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ligijiet vigenti, senjatament l-Artikolu 3 tal-Kap.69 u Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta` Malta, huma inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja fir-rigward tal-fond Hyacinth, Flat number 6,33, Spinola Road, San Giljan.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi bit-thaddim ta` dawn il-ligijiet gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taht l-istess artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;

3. Tillikwida kumpens xieraq, kemm in linea ta`danni pekunjari u non-pekunjarji, ghal-lezjoni li sofrew ir-rikorrenti kif hawn fuq premess;

4. Tikkundana lill-intimat Avukat tal-Istat, ihallas il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti kif premess bl-imghax legali dekoribbli mid-data tas-sentenza;u

5. Taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji ohra li jidrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tat-18 ta' Marzu 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:

1. "Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qed tallega li bl-operazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kap. 69 u l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond bl-indirizz 33, *Hyacinth*, Appartament 6, Triq Spinola, San Ġiljan hi ġarrbet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.

2. Illi preliminarjament ir-rikorrenti trid iġġib prova:

    a. tat-titolu tagħha għall-fond in kwistjoni;

    b. tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.

3. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa mproponibbli. Il-Kap. 69 u l-Kap. 16 huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. *Ai termini* tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni jingħad li: "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jewsostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...*" *Di più*, l-emendi li saru matul iż-żmien fl-imsemmija liġijiet ma jinkwadrawx fl-eżenzjonijiet kontemplati fl-istess Artikolu 47(9). Konsegwentement, ma tista' tinstab ebda leżjoni tal-Artikolu 37.

4. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, huwa ben magħruf li skond il-*proviso* tal-imsemmi artikolu,[1] l-Istat

[1] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti*

għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidenfitika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. *Di più*, in kwantu għall-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.[2]

5. Illi kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

6. Illi *di più*, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu ukoll l-obbligi tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u li jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

7. Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti tista' tirċievi bdiet togħla kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali skond id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja u għalhekk ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

8. Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tigi mressqa t-talba ghaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa

tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

[2] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Ir-rikorrenti fetħet proċeduri f'dan is-sens quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fid-9 ta' Frar, 2022 fl-ismijiet *Paola Saliba vs. Mario Spiteri et [Rikors 127/2022 JD]* proprju sabiex ikun hemm dan l-awment (ara Dok. 'A').

9. Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti titlob l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni mill-Istat.

10. Illi għalhekk, ladarba ma seħħ ebda ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

11. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

    a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

    b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħha, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxiela żżomm il-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

    c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienet kriet il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienet tipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

    d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċeviet xi kirjiet mill-inkwilini.

12. Illi *di più*, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħet teżawrixxi ruħha mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex titlob l-iżgumbrament tal-inkwilini.[3]

13. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlet snin sħaħ mingħajr ma fittex rimedju u għalħekk jixhed il-fatt li ma ħassitx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħha.[4]

14. Illi *di più*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li hi kienet proprjetarja tal-fond in kwistjoni, għas-sehem rispettiv tagħha fil-proprjetà in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021.

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

---

[3] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru, 2021.

[4] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar, 2021.

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din l-Onorabbli Qorti għandha **tiċħad** it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż."

Rat ir-risposta ta' Mario Spiteri (l-intimat inkwilin) tat-28 ta' Lulju 2022 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1) "Illi l-esponent jirrisjedi wahdu fil-fond numru 33, Flat 6, Triq Spinola,San Giljan b`titolu ta` kera validu skont il-ligi u liema kirja hija protetta taht l-artikoli tal-Ligijiet ta` Malta;

2) Illi l-esponent jeccepixxi illi r-rikorrenti ghandha tipprova it-titolu taghha;

3) Illi minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepit, l-esponent qed igawdi minn kirja protetta mill-ligi u dejjem agixxa skont il-ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja u ghalhekk mhux fil-kompitu tieghu li jwiegeb ghal talbiet dwar ksur ta` drittijiet fundamentali u m`ghandux ikun ikkundannat bi ksur ta` drittijiet fundamentali stante li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta` terzi;

4) Illi l-esponent dejjem hallas il-kera fil-hin u dejjem zamm il-fond fi stat tajjeb kif inhuma l-obbligi tieghu skont il-ligi;

5) Illi fir-riward tal-ewwel talba tal-attur li bil-ligijiet vigenti qed isofri lezjoni ta` drittijiet fundamentali, jigi eccepit li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 gie kreat rimedju effettiv li r-rikorrent diga ghamel uzu minnu billi jistitwixxu il-kawza appozita ai termini tal-artikolu 4 u 4A tal-Kap.69 tal-ligijiet tal-Malta quddiem il-Bord li jirregola l-Kera b`talba ghall-awment tal-kera u dan sabiex jintlahaq il-fair balance li r-rikorrent qed jallega li huwa nieqes, ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti m`ghandha ssib ebda lezjoni ta` drittijiet fundamentali mid-data tad-dhul fis-sehh.

6) Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-legizlatur kien li jilhaq bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin u ghaldaqstant jekk xi darba kien hemm lezjoni ta` drittijiet fundamentali din m`ghadhiex tissussisti.

7) Illi ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tichad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jolqtu lill-intimat Mario Spiteri.

8) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent minn issa ngunt in subizzjoni."

Rat l-Atti u dokumenti fil-Kawża.

Rat li r-rikors ġie ċedut fil-konfront ta' Caroline Spiteri.

Qrat u semgħet ix-xhieda prodotta fil-kors tas-smiegħ ta' dan ir-rikors.

Rat li r-rikors tħalla għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-fond Hyacinth, Flat 6, 33 Spinola Road, San Ġiljan li huwa mikri lill-intimat inkwilin. Jidher li dan il-fond kien xi tletin sena ilu mikri lill-intimat u lill-martu, li fil-konfront tagħha ġew ċeduti l-atti. B'dana kollu saret skrittura oħra ta' kera datata 13 ta' Novembru 2007 li bis-saħħa tagħha l-intimat inkwilin illum qiegħed jokkupa l-fond (a' fol 15).

2. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li minħabba s-sitwazzjoni taħt il-liġi huma irċevew kirja miżera u di pju l-istess liġijiet jagħmluha diffiċli jekk mhux impossibbli li qatt jistgħu jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni minħabba rilokazzjoni ex lege u possibbilment bid-dritt li l-kirja tkompli tintiret minn membri tal-familja.

3. Għalhekk huma jsostnu li d-drittijiet fundamentali tagħhom qegħdin ikunu miksura.

Punti ta' Liġi

4. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali.

5. Ir-rikorrenti qed tilmenta li artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-Att X tal-2009 senjatament l-artikolu 1531 tal-Kodiċi Ċivili, qed jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond in inkwistjoni kif imħarsa mill-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u l-artikolu 37 tal-Kodiċi Ċivili.

6. Ir-raġunijiet indikati fil-premessi tar-rikors promotur huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Dan għaliex dawn ġew ikkunsidrati li jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Din l-interferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

7. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin **fis-sentenza Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, (Sede Kostituzzjonali) tal-20 ta' Ottubru 2021**).

8. L-emendi kif introdotti bl-imsemmi Att XXIV tal-2021 ma bidlu xejn min-natura tal-kera in kwistjoni. Dan għaliex fin-nuqqas ta' regolamenti li jirregolaw kera bħal din "sabiex jinsab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku", il-liġi applikabbli għaliha hija dik kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 (ara artikolu 1531M tal-Kap. 16).

9. Kwalunkwe kumpens li talvolta jista' jingħata dan ser ikun sal-21 ta' Ġunju 2021 peress li llum artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti d-dritt li sid jista' jitlob awment raġjonevoli fil-ħlas ta' kera.

Konsiderazzjonijiet

10. Fit-tieni risposta tiegħu l-intimat Avukat jesiġi l-prova li l-kirja hija soġġetta għal waħda regolata mil-liġijiet leżivi li jsemmi r-rikorrent.

11. Permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jissolleva l-ħtieġa tal-prova li l-kirja mertu tar-rikors hija tassew imħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll li r-rikorrent għandu titolu. Mid-dokumenti esebiti l-Qorti hija sodisfatta li l-kirja hija waħda li twieldet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Di piu' l-intimat inkwilin l-anqas ma jikkontesta dan il-fatt. Huwa minnu li saret kirja bil-miktub fl-2007 kif ingħad, iżda huwa minnu ukoll li fiha il-partijiet ikkonfermaw li din hija l-kirja antika. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

12. L-intimati jesiġu ukoll li r-rikorrent irid jipprova t-titolu tiegħu għall-propjeta' de quo. Kif jirriżulta mill-provi, mid-dokumenti esebiti dan it-titolu jesisti. Il-Qorti tfakkar ukoll, li ai fini ta' dawn il-proċeduri dawn il-Qrati irribadew konsistentement il-prinċipju li l-prova meħtieġa f'dan ir-rigward ma hiex dik tal-*probatio diabolica* bħal fil-każ tal-azzjoni rei vendicatoria, iżda prova prima facie li dan it-titolu jesisti. Ma hux mistenni, li wara snin twal ħlas ta' kera mill-inkwilin lir-rikorrenti jew lill-aventi causa tagħhom propju f'kawża bħal din jqanqlu din il-kwistjoni partikularment meta l-intimat inkwilin f'din il-kawża baqa' jħallas il-kera lir-rikorrenti sa lejlietha u kif ukoll fil-mori tagħha.

13. Fid-dawl tal-osservazzjonijiet magħmula mill-intimat inkwilin inkwantu jirrigwarda l-presenza tiegħu f'dawn il-proċeduri, l-Qorti tfakkar li l-intimat inkwilin nqeda b'liġi li tatu jeddijiet lokatizji u ma għamel xejn biex jikseb dan il-jedd b'mod illegali.

14. Fid-dawl tal-*massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur*, il-Qorti ma tistax issib li l-intimat inkwilin jrid jagħmel tajjeb hu wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu.

15. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid.

16. Kif inhu miżmum u mgħallem "*fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux*" (**Q.K Sentenza tal-24 ta' Frar 2012 fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et; u dik tal-Q.K tas-6 ta' Frar 2015 fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et**).

17. Pero' dan ma jfissirx li l-inkwilin intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, li "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall-inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament*" (ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat**

Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013).

18. Il-Qorti ħasset li kellha tagħmel din l-esposizzjoni għaliex apparti li l-istess intimat inkwilin għamel l-osservazzjonijiet tiegħu, it-talbiet għall-kundanna tal-kumpens huma ukoll diretti kontra l-intimat inkwilin. Għalhekk sa fejn tirrigwarda lil dan, it-talba ser tkun miċħuda.

<u>Art 37 tal-Kostituzzjoni</u>

19. Kwantu għall-applikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni issir mill-ewwel referenza għal dak li jiddisponi l-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Fir-rigward ta' dan l-artikolu 47 (9) issir referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Simone Galea et -vs- Avukat Ġenerali et tat-30 ta' Ġunju 2020** fejn intqal hekk:

"*Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data.*

Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi

vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9).

Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis. Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet (hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.

Similment fis-Sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et

(konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk:- L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et".

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:- għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan laggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 filkawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:- Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jista' jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet

emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d).

Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat. Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88.

Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88.”

20. Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin. Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-

Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli.

21. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravviżata taħt il-paragrafu (ċ) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku speċifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu *cut off date* u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin.

22. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

<u>Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni</u>

23. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-**Sentenza Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et.** Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti.

24. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

25. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem, il-Qorti sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319. Dan għaliex minn dik id-data r-rikorrenti jistgħu jieħdu vantaġġ, kif fil-fatt għamlu, mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021.

26. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali. Bħala rimedju r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

27. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Il-Qorti tqis li din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex, kif diġa' rilevat, minn dik id-data ir-rikorrenti setgħu, jipprevalixxu ruħhom mir-rimedju mogħti bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti għalhekk tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021.

28. Dan b'applikazzjoni tal-prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021. Il-Qorti tqis li dan il-prinċipju għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop: "*Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju 'in integrum' li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż*" (ara **Victoria Amato Gauci et vs Avukat Ġenerali et)**.

29. Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem

(QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-**Sentenza Cauchi v. Malta deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021**. Dan iżda sal-1 ta' Ġunju 2021.

30. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tistax ma tosservax li r-rikorrenti damu għexieren ta' snin biex jistitwixxu dawn il-proċeduri. Fil-fatt li ma kienx għall-fatt li kienu qegħdin jisimgħu l-aħbarijiet ma kienux jagħmlu din il-proċedura. Iżda dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li kien dritt tagħhom li jaġixxu pero' lanqas minn naħa l-oħra din il-Qorti ma tieħux inkonsiderazzjoni kemm damu jaħsbuha. Anzi flok proċedew aktar kmieni bl-iskrittura tal-2007 ikkonfermaw l-effetti tal-kirja antika b'mod volontarju li bdiet tiddekorri tletin sena ilu. Dan ċertament għandu jkollu rifless fun il-kumpens non-pekunjarju għaliex kienu l-istess rikorrenti li kkontribwew għat-tul ta' żmien biex jitolbu kumpens meta tali rimedju ilu disponibbli għalihom sa mill-1987.

31. Issa l-Istat Malti sar aderenti għall-konvenzjoni fl-1987, għalhekk dan ir-rimedju kien disponibbli għalihom sa mill-1987. Il-Qorti tifhem, li f'kawżi ta' natura Kostituzzjonali preskrizzjoni ma tesistix, imma l-anqas ma jfisser li din il-Qorti għandha tinjora għal kollox il-fatt li r-rikorrenti baqgħu għal dan iż-żmien kollu ma għamlu xejn. Mhux biss ma għamlu xejn talli li dejjem baqgħu jaċċettaw.

32. Il-fatt li dawn l-azzjonijiet bdew isiru moda pjuttost riċenti ma jfissirx li ma setgħux isiru qabel. Għalhekk dan il-fattur ser jittieħed inkonsiderazzjoni għal fini ta' fissazzjoni ta' kumpens. Illum kulħadd sar

jagħmel dawn ix-xorta ta' azzjonijiet, ikun kemm ikun għadda żmien minn meta l-interessati jkunu saru propjetarji, għaliex illum *cosi' fan tutti*. Din il-Qorti saħansitra kellha kawżi fejn il-persuna li tkun akkwistat b'titolu oneruż ukoll tippretendi li tirċievi l-kumpens li talvolta setgħu kienu intitolati għalih l-awturi tagħhom (Ara **Sentenza tas-16 ta' Ġunju, 2022 fl-ismijet D. Peak Limited -vs- Avukat tal-Istat et, Prim Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali**)).

33. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, **l-QEBD fil-kawża Cauchi -vs- Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja.

34. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta meta ġew introdotti dawn il-liġijiet battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu.

35. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabbli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

36. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk imħallas lilu.

37. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interessi.

38. Għalhekk il-Qorti wara li ħadet konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u l-valutazzjonijiet tal-perit maħtur minnha tqies li jkun ġust li kwantu

għall-kumpens pekunjarju tillikwida s-somma ta’ ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) u kwantu għall-kumpens non-pekunjarju l-ammont ta’ tlett elef ewro (€3,000).

Decide

Tilqa’ l-ewwel talba rikorrenti ċirkoskritta biż-żmien kif fuq spjegat **pero’ tiċħadha** inkwantu l-ilment qed ikun bbażat fuq ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Tilqa’ it-tieni talba pero’ limitatament għall-ksur ta’ art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Tilqa’ it-tielet u r-raba’ talba billi tillikwida li l-kumpens dovut lir-rikorrent huwa dak ta’ tmienja u għoxrin elf ewro (€28,000) kif spjegat aktar ‘l fuq u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħaxijiet legali b’effett minn din is-Sentenza sal-pagament effettiv.

Tillibera lill-intimat inkwilin mill-osservanza tal-ġudizzju.

Bl-ispejjes kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur